27

VAO Woningwaarderingsstelsel en Regeling hypothecair krediet (AO d.d. 17/12)

Aan de orde is het **VAO VAO Woningwaarderingsstelsel en Regeling hypothecair krediet (AO d.d. 17/12)**.

De **voorzitter**:
Ik heet de minister van harte welkom. Er zijn vijf deelnemers van de kant van de Kamer, van wie er drie zullen spreken. De eerste spreker is mevrouw Karabulut van de fractie van de SP.

☐

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. We hebben gisteren gedebatteerd met de minister omdat hij het Besluit huurprijzen woonruimte, op basis waarvan de huurprijs wordt bepaald, wil aanpassen. Mijn fractie heeft grote zorgen over het voorliggende besluit. Zij vreest namelijk dat door deze wijziging juist gewilde locaties waar het nu nog mogelijk is om voor een betaalbare prijs te wonen, bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam, in Amsterdam-Zuid en in andere oude volkswijken, onbetaalbaar worden doordat de locatie bepalender gaat worden bij het vaststellen van de huurprijs. Uit doorrekeningen van bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam blijkt dat mogelijk dat de helft van de sociale woningen aan de sociale woningvoorraad zal worden onttrokken en zal worden geliberaliseerd. Dit betekent dus torenhoge huren. Met dit besluit wordt de segregatie gevoed. Ik dien daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte een ondergrens wordt gehanteerd van €40.000, zodat de gemiddelde maximale huur per WOZ-klasse niet met meer dan 5% afneemt;

overwegende dat in het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte geen bovengrens of ander middel wordt gehanteerd om de gemiddelde maximale huur per WOZ-klasse niet met meer dan 5% te laten stijgen;

overwegende dat de doorrekening van het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte door de gemeente Amsterdam de mogelijkheid laat zien dat de sociale huurvoorraad wordt gehalveerd en schokeffecten optreden;

verzoekt de regering, in het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte te voorkomen dat de maximale huur per WOZ-klasse met meer dan 5% stijgt, bijvoorbeeld door het hanteren van een bovengrens en de Kamer zo spoedig mogelijk hiertoe een voorstel voor te leggen;

verzoekt de regering tevens, voorliggend besluit in te trekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 141 (32847).

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. We hebben gistermiddag uitvoerig gedebatteerd. Ik kan dus meteen mijn moties indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het nieuwe woningwaarderingsstelsel gebaseerd is op de onderliggende berekeningen van ABF;

constaterende dat conform de afspraken in het woonakkoord en de beleidsbrief van de minister d.d. 11 april 2014 de totale huurruimte en de hoeveelheid te liberaliseren woningen gelijk blijven en lokale schokeffecten worden voorkomen, tenzij hier lokaal andere afspraken over worden gemaakt;

constaterende dat de berekeningen van ABF aan deze criteria voldoen;

voorts constaterende dat de invoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS) gepaard gaat met de invoering van de novelle op de herziene Woningwet, waarbij gemeenten, huurders en corporaties gezamenlijk bindende prestatieafspraken maken over onder andere de voorraad en de toewijzing aan de verschillende inkomensgroepen;

voorts constaterende dat de zogenaamde huursombenadering met een begrenzing van de huurharmonisatie zal worden ingevoerd;

roept de regering op:

- in haar overleg met de G-4 de effecten van het nieuwe WWS te bespreken mede in het licht van lokale berekeningen;
- binnen twee jaar na inwerkingtreding het nieuwe WWS te evalueren in samenhang met de overige wijzigingen in het huurbeleid zoals hierboven beschreven,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 142 (32847).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat:

- in het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte voorgesteld wordt om per 1 juli 2015 een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel door te voeren waarin deze deels wordt gebaseerd op de zogenaamde WOZ-waarde;
- deze WOZ-waarde wordt gebaseerd op de WOZ-beschikking in hetzelfde jaar dat de huuraanpassing per 1 juli plaatsvindt;

overwegende dat:

- hierdoor met name in het eerste jaar van invoering een ongewenste samenloop van de bezwaarprocedure tegen de WOZ-beschikking en de bezwaarprocedure tegen de huuraanpassing kan ontstaan;
- hierdoor de overlegperiode tussen huurders en verhuurders te veel wordt beperkt;

verzoekt de regering om:

- de wijziging op 1 oktober 2015 te willen laten ingaan, omdat daarmee de meeste invoeringsproblemen worden voorkomen;
- bij de evaluatie dan wel eerder de Kamer te informeren of deze termijnen gewijzigd dienen of kunnen worden ten behoeve van een evenwichtige afweging tussen beroepsmogelijkheid en efficiënte uitvoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 143 (32847).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Kan ik hieruit opmaken dat de heer Monasch onze motie om schokeffecten door huurstijgingen van meer dan 5% in hartje Amsterdam te voorkomen, niet zal steunen en doorgaat met dit rampenbesluit?

De heer **Monasch** (PvdA):
U gaat uit van berekeningen die niet kloppen. Dat is in het overleg gisteren ook aangetoond. Amsterdam zegt zelf ook dat er grote verschillen zijn tussen de berekeningen. Het besluit is gebaseerd op een liberalisatiepotentieel met een beperkt schokeffect, namelijk de maximaal 5% die u noemde, ook in de zeer stedelijke gebieden. In alle berekeningen blijft het keurig daarbinnen. Dat is het uitgangspunt. Dat is ook het uitgangspunt voor verder overleg en voor de evaluatie van dit nieuwe woningwaarderingsstelsel.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dit is pure struisvogelpolitiek. De heer Monasch trekt een zeer gedegen onderzoek van de gemeente Amsterdam in twijfel. Voor de rest heeft hij blijkbaar niets te melden. Het onderzoek van Amsterdam is gebaseerd op 19.000 inwoners in Amsterdam, terwijl de minister een onderzoek heeft laten verrichten over het hele land. Dat onderzoek klopt dus. De heer Monasch sluit hierbij zijn ogen voor het feit dat mede door het bevriezen van de liberalisatiegrens de helft van de sociale woningvoorraad in Amsterdam straks geliberaliseerd kan worden. Sterker nog, hij sluit zijn ogen voor de schokeffecten. Hartje Amsterdam wordt straks op slot gegooid voor mensen met lage en lage middeninkomens. Ik vind dat redelijk schokkend.

De heer **Monasch** (PvdA):
Het is ook redelijk schokkend dat de SP het voorstel Wonen 4.0 heeft gesteund, waarin men uitging van de volledige WOZ-waarde. Dat zou tot een enorme stijging van de huren hebben geleid. Dat wilden wij niet en daarom ligt er dit voorstel. Daarnaast hebben wij voorgesteld om goed naar de verschillende berekeningen van Amsterdam te kijken. De berekening van de gemeente Amsterdam wijkt namelijk totaal af van het onderzoek van de Amsterdamse woningcorporaties en dat van de regering. Die twee onderzoeken zijn gebaseerd op bestanden van tussen de 150.000 en 170.000 woningen in Amsterdam. Het onderzoek van Amsterdam zelf is gebaseerd op 19.000 woningen, waar van alles en nog wat in zit. Daarom komen wij tot deze afweging.

☐

De heer **Van Helvert** (CDA):
Voorzitter. We hebben gisteren een mooi debat gehad over de maatregelen die we in Nederland genomen hebben om ervoor te zorgen dat mensen niet met een te grote hypotheeklast komen te zitten. Het is een goede zaak dat er maatregelen zijn genomen. We hebben wel gekeken naar de stapeling van maatregelen. Hierdoor kunnen sommige mensen veel minder lenen of zelfs te weinig lenen en dan kunnen ze ook in de problemen komen. De Nibud-norm is daar het laatste voorbeeld van. Het kabinet wil deze per 1 januari in laten gaan. We zijn niet zozeer tegen de Nibud-norm of andere normen, maar we zijn wel tegen de stapeling. Daarom dienen we twee moties in.

Voorzitter ...

De **voorzitter**:
Mag het iets rustiger in de zaal? Laten we de kerstsfeer er een beetje inbrengen: vrede op aarde en in de mensen een welbehagen.

De heer **Van Helvert** (CDA):
Dank u wel, voorzitter. Ik dien twee moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Tijdelijke regeling hypothecair krediet voor 2015 is opgesteld zonder overleg met partijen die groot

belang hebben bij deze besluitvorming, zoals hypotheekverstrekkers, bouwers en banken;

constaterende dat geen sprake is geweest van een integrale afweging van alle belangen;

verzoekt de regering, eerst in overleg te treden met de betrokken belanghebbenden voordat de Tijdelijke regeling hypothecair krediet voor 2015 wordt ingevoerd;

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Helvert. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 144 (32847).

De heer **Van Helvert** (CDA):
Die motie ging over datgene wat vooraf moet gebeuren. Ik heb ook een motie over iets wat achteraf moet gebeuren.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het streven naar een verantwoorde kredietverlening heeft geleid tot bijzonder gedetailleerde regulering van de markt voor hypotheekverstrekking waarbij het advies van het Nibud erg belangrijk is;

constaterende dat de Nibud-normen niet mechanisch overgenomen moeten worden en dat naast de Nibud-normen ook andere overwegingen mede afgewogen moeten worden;

constaterende dat de Kamer geen inzicht heeft in de afwegingen die door de minister gemaakt zijn en of dat integraal gebeurd is;

verzoekt de regering, de overname van de Nibud-normen te evalueren in het licht van:

- recente overheidsmaatregelen die betrekking hebben op de betaalbaarheid van hypotheeklasten;

- de samenloop, stapeling en cumulatie van maatregelen;

- de behoefte aan een stabiel en voorspelbaar pakket aan hypotheekcriteria, en de Kamer daarover te informeren zodat we daarover in debat kunnen gaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Helvert. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 145 (32847).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik hoor de heer Van Helvert in een bijzin zeggen dat hij namens het CDA akkoord gaat met de Nibud-normen per 1 januari. Hoe verhoudt zich dat tot de ketelmuziek die zijn collega De Rouwe hierover heeft gemaakt?

De heer **Van Helvert** (CDA):
Ik weet niet in welke bijzin dat was. Wij hebben gezegd dat we de norm van het Nibud op zich niet erg vinden en dat we ook het Nibud als adviesorgaan zeer waarderen, maar dat het veel te krap is geworden door de stapeling van maatregelen die we hebben genomen, waarbij de Nibudnorm de laatste is. De heer De Rouwe heeft er heel nadrukkelijk en ook zeer terecht een punt van gemaakt dat we ervoor moeten oppassen dat we van te veel schulden niet ineens doorslaan naar te veel afknijpen, zodat voor een aantal mensen niets of heel weinig mogelijk is. De Nibudnorm is een van de maatregelen die in die stapeling zitten. Het CDA heeft in het algemeen overleg duidelijk gezegd dat de maatregel op zich niet heel slecht is, maar dat de stapeling het probleem is. Je zou dus een van die maatregelen moeten kunnen afzwakken of anders bekijken. Dat zou de norm kunnen zijn, maar dat zou ook een van de andere maatregelen die in die stapeling zitten, kunnen zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Is bouwsparen, waarbij je eerst geld moet meenemen, ook onderdeel van die stapel? Of moet ik dat als iets heel anders zien?

De heer **Van Helvert** (CDA):
Het is heel goed dat de VVD het prachtige voorstel van de heer Knops voor het bouwsparen erbij haalt. Dat is natuurlijk fantastisch. Een van de maatregelen die ook genomen is, is dat we naar de 100%-norm gaan. Dat past precies in dat bouwsparen. Op dat moment moet je dus al eigen geld meenemen. Dat past dus precies in dat mooie bouwsparen. Ik denk dat het goed is om dat naast elkaar te leggen. Het mooie voorstel van de heer Knops past daar heel goed in.

De **voorzitter**:
Er zijn door de Kamer vijf moties ingediend. Het woord is aan de minister voor een reactie daarop.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. In de motie op stuk nr. 141 van mevrouw Karabulut wordt de regering verzocht om in het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte te voorkomen dat de maximale huur per WOZ-klasse met meer dan 5% stijgt, bijvoorbeeld door het hanteren van een bovengrens en een voorstel hiertoe zo spoedig mogelijk voor te leggen en ondertussen het voorliggende besluit in te trekken. Ik heb met de berekeningen van ABF Research laten zien dat grote schokeffecten vermeden kunnen worden en dat, een enkele uitzondering daargelaten, per regio de stijgingen binnen de 5% blijven. Ik kan niet garanderen dat dat ook op het niveau van een woonadres het geval zal zijn. Ik ben er echter wel van overtuigd dat dit per saldo de juiste combinatie is van het invoeren van de WOZ-systematiek — die toch breed

gedragen wordt, onder meer in Wonen 4.0 — en het voorkomen van grote schokeffecten. Ik zou het onjuist vinden om dit voorstel nu weer in te trekken. Daarom moet ik de motie ontraden.

De **voorzitter**:
Ik sta één vraag per motie toe. Mevrouw Karabulut?

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik begrijp het niet. De minister zegt dat hij schokeffecten wil voorkomen. Amsterdam heeft aangetoond dat er in bepaalde wijken wel degelijk schokeffecten kunnen optreden. De minister heeft een ondergrens opgenomen in het besluit. Waarom neemt hij veiligheidshalve ook geen bovengrens op, zodat Amsterdam voor iedereen overal bereikbaar blijft?

Minister **Blok**:
Het bereikbaar blijven van Amsterdam hangt niet uitsluitend af van het nieuwe woningwaarderingsstelsel. De gemeente Amsterdam krijgt, net zoals alle gemeenten in Nederland, dankzij de herziene Woningwet en de nog in te voeren huursombenadering, extra instrumenten om ervoor te zorgen dat de woningen bereikbaar blijven. Het daarnaast toevoegen van een maximumbedrag, terwijl het hele stelsel van het woningwaarderingssysteem al een maximering van de huur inhoudt, zou wat mij betreft alleen maar tot extra complicaties leiden. Daarom kies ik daar niet voor.

De **voorzitter**:
We gaan nu over naar de tweede motie, want ik sta maar één vraag per motie toe.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik wil graag een vervolgvraag stellen. Dit hadden we toch zo niet afgesproken?

De **voorzitter**:
Ja, zo doe ik het al de hele dag.

Minister **Blok**:
Ik kom tot de motie op stuk nr. 142 van de heer Monasch, waarin de regering wordt opgeroepen om in haar overleg met de G-4 de effecten van het nieuwe woningwaarderingsstelsel te bespreken, de praktijkervaringen af te zetten tegen de lokaal gemaakte berekeningen en binnen twee jaar na inwerkingtreding het nieuwe woningwaarderingsstelsel te evalueren in samenhang met de overige wijzigingen in het huurbeleid. Deze motie laat ik aan het oordeel van de Kamer, omdat ik graag bereid ben het overleg te voeren en op deze manier te evalueren.

In de motie op stuk nr. 143, eveneens van de heer Monasch, wordt de regering verzocht om de invoeringsdatum van het nieuwe woningwaarderingsstelsel te verschuiven van 1 juli naar 1 oktober 2015, om daarmee meer ruimte te bieden voor een zorgvuldige invoering. Ook wordt verzocht om bij de evaluatie, of zo mogelijk eerder, de Kamer te laten weten of de termijnen gewijzigd dienen te worden of gewijzigd kunnen worden ten behoeve van een evenwichtige afweging tussen de beroepsmogelijkheid en de efficiënte uitvoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel. Ik heb gisteren aangegeven dat, als de Kamer dat wenst, ik bereid ben de invoeringsdatum te verschuiven naar 1 oktober. Ik heb ook aangegeven dat ik het verstandig vind om bij invoering de mogelijkheid van beroep tegen een WOZ-beschikking niet te doorkruisen. Ik ben echter graag bereid om bij de evaluatie te kijken hoe dat in de praktijk heeft uitgewerkt. Ik laat dus ook deze motie aan het oordeel van de Kamer.

Dan heeft de heer Van Helvert ook twee moties ingediend. De motie op stuk nr. 144 gaat in op de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Geconstateerd wordt dat er geen sprake is geweest van een integrale afweging van alle belangen. De regering wordt verzocht eerst in overleg te treden met de betrokken belanghebbenden voordat deze regeling voor 2015 wordt ingevoerd. Ik ben het niet eens met de constatering dat er geen sprake is geweest van een integrale afweging van belangen. Ik heb in het overleg van gisteren juist aangegeven dat ik heel goed begrijp dat organisaties als Bouwend Nederland of VNO graag veel leenruimte willen, maar dat het juist mijn taak als minister is, en ongetwijfeld ook de taak van de Kamer, om dat af te wegen tegen de belangen van overcreditering en het voorkomen van een nieuwe bankencrisis. Ik zit graag met belanghebbenden om de tafel, maar ik ga dat met betrekking tot deze regeling niet nog een keer doen. Om die reden moet ik deze motie dan ook ontraden.

De tweede motie van de heer Van Helvert, de motie op stuk nr. 145, bevat opnieuw een onjuiste constatering, namelijk dat de Kamer geen inzicht heeft in de afwegingen die door de minister zijn gemaakt. Ik ben daarover gisteren uitgebreid ondervraagd en ik heb daar ook antwoord op gegeven. Verder wordt de regering verzocht de overname van de Nibud-normen te evalueren in het licht van het hele pakket aan overheidsmaatregelen. Als ik de motie zo mag interpreteren dat ik in de Staat van de Woningmarkt, waarvan ik toch al met de Kamer heb afgesproken dat ik die jaarlijks zal verstrekken, ook zal ingaan op de ervaringen op de koopmarkt en met de nieuwe normen, dan laat ik het oordeel erover graag aan de Kamer, want dan bezorgen we elkaar geen extra werk. Als de heer Van Helvert een aparte notitie bedoelt, zou mijn oordeel anders zijn.

De **voorzitter**:
Dat is een vraag aan de heer Van Helvert.

De heer **Van Helvert** (CDA):
Zo kan de minister deze motie zeker interpreteren. Het gaat mij niet om een speciale nieuwe notitie. Het gaat erom dat wij de evaluatie kunnen inzien, zodat wij daar wat van kunnen vinden.

Minister **Blok**:
Als ik deze beschouwing mee kan nemen in de Staat van de Woningmarkt, laat ik het oordeel over de motie aan de Kamer.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Hartelijk dank aan de minister voor zijn aanwezigheid hedenmiddag. Vandaag nog gaan wij stemmen over de vijf moties.

De vergadering wordt van 17.35 uur tot 19.38 uur geschorst.

Voorzitter: **Van Miltenburg**